

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupannya sehari – hari manusia tidak dapat dilepaskan dari tanah. Tanah merupakan sumber daya yang penting bagi kehidupan manusia. Dalam beraktivitas sehari – hari manusia selalu berhubungan erat dengan tanah. Aktivitas tersebut contohnya berkaitan dengan mata pencaharian manusia sebagai petani. Petani memerlukan tanah berupa lahan pertanian dalam menjalankan aktivitas sehari – harinya untuk bercocok tanah. Sebagian besar penduduk Indonesia bermata pencaharian sebagai petani sehingga Indonesia dikenal sebagai Negara Agraris, yang memiliki lahan pertanian yang luas. Selain itu salah satu kebutuhan manusia yaitu papan hanya dapat dipenuhi dengan adanya tanah. Dengan adanya tanah manusia dapat mendirikan bangunan di atasnya sebagai tempat tinggal. Tanah perlu dilestarikan dan dijaga keberadaannya melalui pemanfaatan tanah yang benar dan sebaik – baiknya sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Sesuai dengan amanat Undang – Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 mengatur bahwa :

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat”

Dalam hal ini Negara diberikan kewenangan untuk menguasai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, salah satunya yaitu tanah yang harus dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Negara tidak bisa bertindak sewenang – wenang terhadap sumber daya tersebut. Menindaklanjuti amanat Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960 diundangkanlah Undang – Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau biasa disingkat UUPA. UUPA ini menjadi awal dari Pembaharuan Hukum Agraria di Indonesia.

Sejak berlakunya UUPA terjadilah perubahan yang mendasar pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan. Tujuan UUPA terdapat dalam Penjelasan atas UUPA yaitu ada tiga tujuan, salah satunya yaitu :

“Meletakkan dasar – dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak – hak atas tanah bagi rakyatnya seluruhnya”

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan dapat tercapai dengan adanya UUPA yang menjadi sumber Hukum Agraria di Indonesia. Pasal 19 Ayat (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin adanya kepastian hukum, Pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Meskipun UUPA mengatur tentang Pendaftaran Tanah, namun tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah.¹ Sebagai tindak lanjut dari perintah Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.² Peraturan ini juga belum memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan pendaftaran tanah. Pada tahun 1997 peraturan tersebut diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini sudah memberikan pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena Pendaftaran Tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti

¹ Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 12.

² Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 153.

kepemilikan hak atas tanah.³ Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

mengatur tentang apa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan – satuan rumah susun serta hak –hak tertentu yang membebaninya. Kegiatan Pendaftaran Tanah ini dilakukan agar seluruh tanah di Indonesia ini memiliki data di kantor pertanahan.”

Tujuan Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Melalui kegiatan Pendaftaran Tanah jaminan kepastian dan perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak – hak lain yang terdaftar. Pemegang hak tersebut diberikan sertifikat sebagai bukti sebagai pemegang hak yang bersangkutan, Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah meliputi kepastian mengenai subjek, objek dan haknya. Oleh karena pemberian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yang didalamnya terdapat data fisik dan data yuridis tentang tanah yang bersangkutan. Data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang berupa sertipikat atau selain

³ *Ibid.*, hlm. 152.

sertipikat⁴ Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya.

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. bidang – bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah negara.

Hak Milik merupakan salah satu bidang tanah yang harus didaftarkan melalui kegiatan Pendaftaran Tanah, Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian Hak Milik yaitu :

“Hak Milik adalah hak atas tanah yang turun – temurun, terkuat, dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Hak Milik memiliki ciri turun – temurun artinya bahwa hak atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁵ Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing. Pemberian Hak Milik atas tanah, bukan saja diberikan kepada perseorangan, tetapi juga dapat diberikan kepada badan – badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan

⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 317.

⁵ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 92.

perundang - undangan⁶ Ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan tersebut dapat terjadi karena adanya peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Contoh Perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar – menukar, hibah, lelang, sedangkan peristiwa hukum dapat berupa kematian pewaris berkaitan dengan pewarisan. Tanah merupakan salah satu objek yang dapat diwariskan kepada ahli waris, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan. Dalam pewarisan bukan tanahnya yang diwariskan melainkan hak atas tanahnya.

Mengenai warisan yang berupa hak atas tanah perlu dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

(4) “Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut”

(5) “Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan / atau akta pembagian waris tersebut”

Isi pasal di atas menunjukkan bahwa dalam pewarisan hak berupa hak atas tanah dikenal adanya pemilikan bersama atas tanah bila mana ahli waris lebih dari satu orang, dimana suatu hak atas tanah dimiliki oleh dua orang atau lebih. Dalam kaitannya dengan Hak Milik atas tanah maka disebut dengan Hak Milik bersama atas tanah. Pemilikan bersama terjadi pada harta peninggalan dari para ahli waris

⁶ Supriadi, *Op. Cit.*, hlm. 65.

yang belum dibagikan.⁷ Memang dalam Hukum Perdata dikenal adanya dua macam pemilikan bersama, yaitu pemilikan bersama bebas dan pemilikan bersama terikat.⁸ Masing – masing pemilikan bersama tersebut memiliki sifat peralihan dan kewenangan bertindak yang berbeda antara satu dengan yang lainnya, sehingga tidak sama. Pada pemilikan bersama terikat, para pemegang hak tidak memiliki kebebasan untuk mengalihkan bagian tak terbaginya tersebut kepada pihak lain secara individu sebelum pemilikan bersama berakhir karena tindakan hukum atas benda milik bersama tersebut harus dilakukan oleh para pemiliknya secara bersama – sama.

Pemilikan bersama atas tanah karena pewarisan ini termasuk dalam pemilikan bersama yang terikat. Terdapat ikatan hukum terkait dengan pemilikan kebendaan secara bersama – sama. Ikatan hukum lain yang sudah ada lebih dahulu dan yang membawa akibat adanya pemilikan bersama tersebut adalah ikatan hukum sebagai suami - istri, sebagai kawan pesero dalam suatu perseroan dan sebagai kawan waris dalam suatu warisan yang terbuka⁹ Dalam pewarisan para ahli waris sama – sama memiliki ikatan hukum sebagai kawan mewaris dari pewaris yang meninggal. Warisan berupa tanah yang terikat dengan pemilikan bersama merupakan hak bersama antara para ahli waris yang harus didaftarkan peralihannya sebagai Hak Milik bersama.

Peristiwa pewarisan yang warisannya berupa hak atas tanah banyak terjadi di Indonesia. Namun tidak semua pewarisan berupa hak atas tanah menjadi hak bersama, hak bersama hanya terjadi apabila ahli waris lebih dari satu orang.

⁷ Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 335.

⁸ P.J Soepratignja, 1982, *Pokok – Pokok Hukum Perdata Hukum Benda Jilid 1*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 219.

⁹ *Ibid.*, hlm. 220.

Peralihan Hak Milik bersama perlu didaftarkan peralihannya untuk mewujudkan kepastian hukum. Kota Madiun sebagai salah satu kota di Jawa Timur, banyak terjadi peralihan hak atas tanah berupa Hak Milik bersama karena pewarisan namun belum semua melakukan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan setempat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena Pewarisan sudah Mewujudkan Kepastian Hukum di Kota Madiun ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis apakah pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan sudah mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang positif bagi :

- a. Pemerintah Kota Madiun, khususnya Kantor Pertanahan Kota Madiun supaya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas

tanah karena pewarisan agar dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang terkait.

- b. Masyarakat yang melakukan peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan pada khususnya. dan masyarakat luas pada umumnya agar mengetahui pentingnya melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah dalam mewujudkan kepastian hukum

E. Keaslian Penelitian

Karya penelitian ini merupakan karya asli penulis, bukan plagiat atau duplikasi dari skripsi yang sudah ada sebelumnya. Apabila sebelumnya ada karya penelitian yang mengambil topik yang serupa, maka penelitian ini dapat menjadi pelengkap dari penelitian yang sudah ada sebelumnya. Meskipun topik yang diambil serupa akan tetapi isinya berbeda. Ada beberapa karya penelitian sebelumnya yang mengambil tema yang hampir sama antara lain :

1. a. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Ni Putu Eka Arini
- 2) NPM : 120510895
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun : 2017

- b. Judul : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Pewarisan dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali

- c. Rumusan Masalah : Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan

Hak Milik atas tanah karena pewarisan oleh anak laki

– laki yang ditunjuk oleh orang tuanya di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali ?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan oleh anak laki – laki yang ditunjuk oleh orang tuanya di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali karena semua responden sudah memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah

Penelitian di atas tidak sama dengan skripsi yang ditulis, meskipun sama – sama mengangkat tema Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan. Topik yang diambil penulis yaitu pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun. Topik dalam skripsi di atas yaitu pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali.

2. a. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Jostra Elia
- 2) NPM : 100510257
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta
- 5) Tahun : 2014

- b. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Pewarisan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Gunung Kidul
- c. Rumusan Masalah : Mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanahnya tersebut?
- d. Hasil Penelitian : Alasan utama pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena pewarisan belum mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan antara lain biayanya mahal, tidak mengetahui perlu didaftarkan, dan karena prosesnya rumit dan lama

Penelitian di atas tidak sama dengan skripsi yang ditulis, meskipun sama – sama mengangkat tema Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan. Topik yang diambil penulis yaitu pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun. Topik dalam skripsi di atas yaitu pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Gunung Kidul.

3. a. Identitas Penulis :

- 1) Nama : Astrid Adelia
- 2) NPM : 070509612
- 3) Fakultas : Hukum
- 4) Universitas : Atma Jaya Yogyakarta

- 5) Tahun : 2011
- b. Judul : Pendaftaran Pertama Kali untuk Konversi Tanah Hak Milik karena Pewarisan melalui Kegiatan Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) dalam rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 di Kabupaten Boyolali
- c. Rumusan Masalah : Apakah pendaftaran pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik dengan alat bukti penguasaan berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan larasita telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Boyolali ?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik dengan alat bukti penguasaan berupa girik yang diperoleh karena pewarisan melalui kegiatan larasita tahun 2010 / 2011 berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 melalui prosedur layanan yang mudah dan tidak berbelit – belit, efisien dari segi waktu, dan hemat dari segi biaya

Penelitian di atas tidak sama dengan skripsi yang ditulis, meskipun sama – sama mengangkat tema Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan. Topik yang diambil penulis yaitu pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun. Topik dalam skripsi di atas yaitu pendaftaran pertama kali untuk konversi tanah Hak Milik karena pewarisan melalui kegiatan layanan rakyat untuk sertifikasi tanah (Larasita) dalam rangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2009 di Kabupaten Boyolali.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun – temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA
2. UUPA memungkinkan Bahwa hak atas tanah dapat dimiliki secara perseorangan atau bersama - sama.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum (Pasal 4 ayat (1) UUPA)

3. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang – bidang tanah dan

satuan - satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan – satuan rumah susun serta hak –hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

4. Pewarisan merupakan suatu keadaan dimana meninggalnya pewaris dan terjadi peralihan hak kepada ahli waris.
5. Kepastian Hukum meliputi kepastian mengenai data fisik dan data yuridis tanah. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden berdasarkan kenyataan yang ada di lapangan dengan menggunakan data primer sebagai data utama.¹⁰

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian hukum empiris ini adalah data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berupa bahan hukum yang dipakai sebagai data pendukung.

¹⁰ Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-PRESS), Jakarta, hlm. 52.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden dan narasumber melalui kuesioner dan wawancara mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan
- b. Data Sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder
 - 1) Bahan hukum primer berupa peraturan perundang - undangan yang terdiri dari:
 - a) Undang – Undang Dasar 1945
 - b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - e) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 2) Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi pendapat ahli dalam buku-buku, jurnal, website, arsip-arsip dari instansi yang terkait dan hasil penelitian, yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data Primer dikumpulkan dengan cara menggunakan kuisioner dan wawancara.

- 1) Kuesoner yaitu daftar pertanyaan yang dibuat secara tertulis dan diajukan kepada responden guna mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan ini berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik Bersama atas Tanah karena pewarisan.
- 2) Wawancara yaitu suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik bersama atas tanah karena pewarisan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, pendapat hukum dan hasil penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik Bersama atas Tanah karena pewarisan

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kota Madiun, Provinsi Jawa Timur. Kota Madiun terdiri dari tiga kecamatan yaitu Kecamatan Manguharjo, Kartoharjo, dan Taman. Dari tiga kecamatan tersebut dipilih dua kecamatan secara *random sampling*, artinya cara pengambilan sampel secara acak karena peralihan Hak Milik bersama ada di tiga kecamatan tersebut. Dari tiga kecamatan yang ada di Kota Madiun, Kecamatan Taman dan Kecamatan Kartoharjo yang diambil.

Kecamatan Taman dan Kartoharjo terdiri dari sembilan kelurahan, masing – masing dari kecamatan tersebut diambil satu kelurahan dengan *random sampling*, yaitu pengambilan sampel secara acak karena karena peralihan Hak Milik bersama ada di semua kelurahan tersebut. Dari sembilan kelurahan yang terdapat di Kecamatan Taman yang diambil Kelurahan Kejuron sedangkan dari Kecamatan Kartoharjo yang diambil Kelurahan Kartoharjo.

5. Populasi dan Sampel

- a. Populasi adalah keseluruhan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda, waktu, atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini yaitu para warga Kelurahan Kartoharjo dan Kejuron penerima warisan berupa tanah pada tahun 2019 baik yang sudah mendaftarkan ataupun belum dengan jumlah empat orang dari Kelurahan Kartoharjo dan enam orang dari Kelurahan Kejuron. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 10 orang
- b. Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam penelitian ini sampel diambil 50% dari jumlah populasi secara *random sampling*, yaitu pengambilan sampel secara acak.

6. Responden dan Narasumber

- a. Responden adalah orang yang memberikan respon atau jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden dalam penelitian ini yaitu ahli waris di Kelurahan Kartoharjo dan Kelurahan Kejuron yang menerima tanah warisan secara bersama – sama dengan jumlah lima responden.
- b. Narasumber adalah subjek / seseorang yang berkapasitas sebagai ahli atau profesional yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan

pedoman wawancara yang berupa pendapat hukum terkait dengan rumusan masalah yang diteliti. Narasumber dalam penelitian ini adalah :

- 1) Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak atas Tanah dan Pembinaan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Madiun (Bapak Roni Juldrigo Wahyu A Ptnh)
- 2) Notaris dan PPAT di Kota Madiun (Bapak Djoko Wahono, S.H)
- 3) Camat Kecamatan Taman Kota Madiun (Bapak Doris Eka Prasetyo SSTP, Msi)
- 4) Camat Kecamatan Kartoharjo Kota Madiun (Bapak Tjatoer Wahjoedianto S.Sos)
- 5) Lurah Kelurahan Kejuron Kecamatan Taman (Bapak Yanu Budhidarto S.STP M.M)
- 6) Lurah Kelurahan Kartoharjo Kecamatan Kartoharjo (Bapak Irwandaroe S. S.E)

7. Analisis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah diperoleh secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti. Metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode berpikir induktif yang proses berpikir dari hal – hal yang umum menuju kesimpulan yang khusus.¹¹

¹¹ *Ibid.*, hlm. 29.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, dan metode penelitian

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah, Pemilikan Bersama, Pendaftaran Tanah, dan Hasil Penelitian

BAB III : PENUTUP

Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.